

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成21年3月12日

【発行者名】 日本ビルファンド投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 阿部 定文

【本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内一丁目9番1号

【事務連絡者氏名】 日本ビルファンドマネジメント株式会社  
運営本部長 森廣 理一

【連絡場所】 東京都千代田区丸の内一丁目9番1号

【電話番号】 03 (6259) 8681

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 1 【提出理由】

平成21年3月12日開催の本投資法人投資主総会において、本投資法人の「規約」及び「資産運用の対象及び方針」等の変更が承認されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

## 2 【報告内容】

### (1) 変更の内容についての概要

(下線は変更部分)

変更前	変更後
<p>第2条 (目的)</p> <p>本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号、<u>その後の改正を含む。</u>以下「投信法」という。)に基づき、投資法人の資産を主として特定資産(投信法第2条第1項に掲げる資産をいう。以下同じ。)に対する投資として運用することを目的とする。</p> <p>第5条 (投資主の請求による投資口の払戻し)</p> <p>本投資法人は、投資主(証券保管振替制度における<u>実質投資主</u>(以下「実質投資主」という。))を含む。以下同じ。)の請求による投資口の払戻しを行わないものとする。</p> <p>第6条 (発行可能投資口総口数)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(省略)</li> <li>(省略)</li> <li>本投資法人の執行役員は、第1項の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。)1口当たりの発行価額は、執行役員が決定し、本投資法人に属する資産(以下「運用資産」という。)の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とする。</li> </ol> <p>第7条 (投資主名簿等管理人)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(省略)</li> <li>(省略)</li> <li>本投資法人の投資主名簿(実質投資主名簿を含む。以下同じ。)は、投資主名簿等管理人の事務取扱場所に備え置き、投資主名簿への記載又は記録、投資証券の不所持、投資証券の交付、<u>届出の受理</u>その他投資口に関する事務は投資主名簿等管理人に取扱わせ、本投資法人においてはこれを取扱わない。</li> </ol>	<p>第2条 (目的)</p> <p>本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号、<u>その後の改正を含む。</u>以下「投信法」という。)に基づき、投資法人の資産を主として特定資産(投信法第2条第1項に<u>定めるものをいう。</u>以下同じ。)に対する投資として運用することを目的とする。</p> <p>第5条 (投資主の請求による投資口の払戻し)</p> <p>本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないものとする。</p> <p>第6条 (発行可能投資口総口数)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(現行どおり)</li> <li>(現行どおり)</li> <li>本投資法人の執行役員は、第1項の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。)1口当たりの<u>払込金額</u>は、執行役員が決定し、本投資法人に属する資産(以下「運用資産」という。)の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とする。</li> </ol> <p>第7条 (投資主名簿等管理人)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(現行どおり)</li> <li>(現行どおり)</li> <li>本投資法人の投資主名簿は、投資主名簿等管理人の事務取扱場所に備え置き、投資主名簿への記載又は記録、その他投資口に関する事務は投資主名簿等管理人に取扱わせ、本投資法人においてはこれを取扱わない。</li> </ol>

変更前	変更後
<p>第8条（投資口の取扱規則）</p> <p>本投資法人の<u>投資証券の種類</u>、投資主名簿への記載又は記録、<u>投資証券の再発行</u>その他の手続き並びにその手数料については、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。</p> <p>第14条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針</p> <p style="text-align: center;">（省略）</p> <p>(1) （省略）</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得金額」という。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) （省略）</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配</p> <p style="text-align: center;">（省略）</p> <p>3. 分配金の分配方法</p> <p>第1項及び第2項に規定する分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に決算日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配する。</p> <p>4. 分配金の時効等</p> <p style="text-align: center;">（省略）</p>	<p>第8条（投資口の取扱規則）</p> <p>本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、その他の手続き並びにその手数料については、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。</p> <p>第14条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針</p> <p style="text-align: center;">（現行どおり）</p> <p>(1) （現行どおり）</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得金額」という。）の100分の90に相当する金額（<u>法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。</u>）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) （現行どおり）</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配</p> <p style="text-align: center;">（現行どおり）</p> <p>3. 分配金の分配方法</p> <p>第1項及び第2項に規定する分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に決算日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の所有口数<u>又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数</u>に応じて分配する。</p> <p>4. 分配金の時効等</p> <p style="text-align: center;">（現行どおり）</p>

変更前	変更後
<p>第15条（借入金及び投資法人債発行の限度額等）</p> <p>1. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含む。）又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）を発行することができる。なお、資金を借入れる場合は、<u>証券取引法</u>に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとする。</p> <p>2. (省略)</p> <p>3. (省略)</p>	<p>第15条（借入金及び投資法人債発行の限度額等）</p> <p>1. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含む。）又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）を発行することができる。<u>但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとする。</u>なお、資金を借入れる場合は、<u>金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。以下「金融商品取引法」という。）</u>に規定する適格機関投資家（<u>投資法人の課税の特例に規定する機関投資家に限る。</u>）からの借入れに限るものとする。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</p>
<p>第16条（<u>投資信託委託業者</u>に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期）</p> <p>本投資法人が資産の運用を委託する<u>投資信託委託業者</u>（以下「<u>資産運用委託会社</u>」という。）に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 運用報酬1</p> <p>決算日毎に算定される運用資産中の不動産（本投資法人が取得する信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産を含む。以下本条において「不動産等」という。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額（但し、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除く。以下本号において「賃貸収益」という。）の2.5%に相当する金額（1円未満切捨）とする。なお、<u>資産運用委託会社</u>が資産運用委託契約に従い本投資法人に対して1年毎に年初に提出する年度運用計画に基づいて、毎年3月、6月、9月及び12月の各末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに、それまでの3ヶ月分の賃貸収益の2.5%に相当する金額を支払い、決算確定後遅滞なく過不足を精算する。</p>	<p>第16条（<u>資産運用会社</u>に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期）</p> <p>本投資法人が資産の運用を委託する<u>資産運用会社</u>（以下「<u>資産運用会社</u>」という。）に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 運用報酬1</p> <p>決算日毎に算定される運用資産中の不動産（本投資法人が取得する信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産を含む。以下本条において「不動産等」という。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額（但し、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除く。以下本号において「賃貸収益」という。）の2.5%に相当する金額（1円未満切捨）とする。なお、<u>資産運用会社</u>が資産運用委託契約に従い本投資法人に対して1年毎に年初に提出する年度運用計画に基づいて、毎年3月、6月、9月及び12月の各末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに、それまでの3ヶ月分の賃貸収益の2.5%に相当する金額を支払い、決算確定後遅滞なく過不足を精算する。</p>

変更前	変更後
<p>(2) 運用報酬 2 (省略)</p> <p>(3) 運用報酬 3 (省略)</p> <p>第17条 (損益の帰属) 資産運用委託会社の運用により、本投資法人の運用資産に生じた利益及び損失は全て本投資法人に帰属する。</p> <p>第22条 (議決権の代理行使) 1. <u>投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限る。</u></p> <p>2. (省略)</p> <p>第25条 (基準日) 投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載された投資主とする。</p> <p>第28条 (招集及び議長) 1. (省略) 2. (省略) 3. 役員会の招集通知は、役員会の日日の3日前までに役員全員に対して発するものとする。但し、役員全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は省略することができる。</p> <p>第29条 (決議) 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、<u>その</u>構成員の過半数が出席の上、出席構成員の過半数の議決によって行う。</p> <p>第31条 (役員投資法人に対する責任) 本投資法人は、<u>役員</u>の投信法第115条の6第1項の責任について、当該役員が職務を行うことにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令に定める限度において免除することができる。</p> <p>第36条 (諸費用の負担) 1. 本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び<u>資産運用委託会社</u>が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び<u>資産運用委託会社</u>が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる遅延利息又は損害金を負担する。</p>	<p>(2) 運用報酬 2 (現行どおり)</p> <p>(3) 運用報酬 3 (現行どおり)</p> <p>第17条 (損益の帰属) 資産運用会社の運用により、本投資法人の運用資産に生じた利益及び損失は全て本投資法人に帰属する。</p> <p>第22条 (議決権の代理行使) 1. <u>投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができる。</u></p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>第25条 (基準日) 投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載<u>又は記録</u>された投資主とする。</p> <p>第28条 (招集及び議長) 1. (現行どおり) 2. (現行どおり) 3. 役員会の招集通知は、役員会の日日の3日前までに役員全員に対して発するものとする。但し、役員全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は<u>招集手続を省略</u>することができる。</p> <p>第29条 (決議) 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、<u>議決に加わる</u>ことのできる構成員の過半数が出席の上、出席構成員の過半数の議決によって行う。</p> <p>第31条 (役員投資法人に対する責任) 本投資法人は、投信法第115条の6第1項に<u>定める</u>役員<del>の</del>責任について、当該役員が職務を行うことにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令に定める限度において免除することができる。</p> <p>第36条 (諸費用の負担) 1. 本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び<u>資産運用会社</u>が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び<u>資産運用会社</u>が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる遅延利息又は損害金を負担する。</p>

変更前	変更後
<p>2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。</p> <p>(1) 投資証券の発行に関する費用 <u>(券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含む。)</u></p> <p>(2) ～(11) (省略)</p> <p style="text-align: center;">附則</p> <p><u>第1条 第3条の変更については、平成20年1月4日に効力を生ずるものとする。</u></p> <p><u>第2条 本規約中、短期投資法人債に係る規定については、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条の施行日より有効となることとする。</u></p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約第10条に基づき別に定める資産運用の対象及び方針（以下「本運用方針」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>I. 資産運用の基本方針 (省略)</p> <p>II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) 投資対象</p> <p>a. 主たる投資対象とする特定資産</p> <p>本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、主として以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>① 不動産、不動産の賃借権及び地上権</p> <p>② 不動産、<u>土地</u>の賃借権又は地上権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含む。）の受益権</p> <p>③ 匿名組合出資持分（<u>但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。</u>）</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>④ 特定目的会社に係る優先出資証券（<u>証券取引法第2条第1項第5号の3</u>で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p>	<p>2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。</p> <p>(1) 投資証券の発行に関する費用</p> <p>(2) ～(11) (現行どおり)</p> <p style="text-align: center;">(削除)</p> <p style="text-align: center;">(削除)</p> <p style="text-align: center;">(削除)</p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約第10条に基づき別に定める資産運用の対象及び方針（以下「本運用方針」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>I. 資産運用の基本方針 (現行どおり)</p> <p>II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) 投資対象</p> <p>a. 主たる投資対象とする特定資産</p> <p>本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、主として以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>① 不動産、不動産の賃借権及び地上権</p> <p>② 不動産、<u>不動産</u>の賃借権又は地上権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含む。）の受益権</p> <p>③ <u>商法第535条に規定される匿名組合契約に係る匿名組合出資持分（主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</u></p> <p>④ <u>民法第667条に規定される組合の出資持分（主として①号又は②号を組合財産とし、その賃貸・運営・管理等を目的とするものに限る。以下「任意組合出資持分」という。但し、金融商品取引法第2条第2項第5号に該当するものに限る。）</u></p> <p>⑤ 特定目的会社に係る優先出資証券（<u>金融商品取引法第2条第1項第8号</u>で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p>

変更前	変更後
<p>⑤ 特定目的信託に係る受益証券（証券取引法第2条第1項第7号の4で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑥ 投資信託の受益証券（証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑦ 投資証券（証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑧ 金銭の信託の受益権（信託財産を主として①号又は③号に対する投資として運用するものに限る。）（但し、有価証券に該当するものを除く。）</p>	<p>⑥ 特定目的信託に係る受益証券（金融商品取引法第2条第1項第13号で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑦ 投資信託の受益証券（金融商品取引法第2条第1項第10号で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑧ 投資証券（金融商品取引法第2条第1項第11号で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑨ 金銭の信託の受益権（信託財産を主として①号、③号又は④号に対する投資として運用するものに限る。）</p>
<p>b. その他の特定資産</p> <p>本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる特定資産に投資することがある。</p> <p>① 預金 (新設)</p> <p>② コール・ローン</p> <p>③ 国債証券</p> <p>④ 地方債証券</p> <p>⑤ コマーシャル・ペーパー</p> <p>⑥ 特定目的会社に係る特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいう。但し、主としてa. ①号又はa. ②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑦ 金銭債権（投信法上の特定資産に該当するものに限る。但し、前各号に該当するものを除く）</p> <p>⑧ 有価証券（a. 及び前各号に該当するものを除く。）</p> <p>⑨ 金融先物取引に係る権利（投信法上の特定資産に該当するものに限る。）</p> <p>⑩ 金融デリバティブ取引に係る権利（投信法上の特定資産に該当するものに限る。）</p>	<p>b. その他の特定資産</p> <p>本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる特定資産に投資することがある。</p> <p>① 預金</p> <p>② わが国の法人が発行する譲渡性預金証書</p> <p>③ コール・ローン</p> <p>④ 国債証券（金融商品取引法第2条第1項第1号で定めるものをいう。）</p> <p>⑤ 地方債証券（金融商品取引法第2条第1項第2号で定めるものをいう。）</p> <p>⑥ コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法第2条第1項第15号で定めるものをいう。）</p> <p>⑦ 特定目的会社に係る特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号で定めるものをいう。但し、主としてa. ①号又はa. ②号を裏付けとするものに限る。）</p> <p>⑧ 金銭債権（投信法上の特定資産に該当するものに限る。但し、a. 及び前各号に該当するものを除く）</p> <p>⑨ 有価証券（金融商品取引法第2条第1項及び第2項で定めるものをいう。但し、a. 及び前各号に該当するものを除く。）</p> <p>(削除)</p> <p>⑩ デリバティブ取引に係る権利（金融商品取引法第2条第20項で定めるものをいう。）</p>

変更前	変更後
⑪ <u>前各号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</u>	(削除)
⑫ <u>有価証券又は金銭債権を信託する信託の受益権</u>	(削除)
c. 特定資産以外の資産 本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる資産に投資することがある。	c. 特定資産以外の資産 本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる資産に投資することがある。
① <u>わが国の法人が発行する譲渡性預金証書</u>	(削除)
② <u>民法第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権又は地上権を組合財産とし、その賃貸・運営・管理等を目的とするものに限る。以下「任意組合出資持分」という。）</u> (新設)	① <u>任意組合出資持分（a. ④号に該当するものを除く。）</u>
③ 商標権	② 地役権
④ 著作権	③ 商標権
⑤ <u>民法に規定する動産（以下「動産」という。）</u> (新設)	④ 著作権
	⑤ 動産
d. <u>有価証券に対する投資</u> 本投資法人は、主として有価証券（a. に該当するものを除く。）に対する投資として運用することを目的としない。	⑥ <u>a. 各号に該当する特定資産への投資に付随して取得が必要となる権利</u> (削除)
(2) 投資態度	(2) 投資態度
① (省略)	① (現行どおり)
② 不動産等の選別については、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の3地域に分類し、不動産、不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、 <u>土地の賃借権</u> 、地上権の価額の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して地域分散を図る。	② 不動産等の選別については、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の3地域に分類し、不動産、不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、 <u>不動産の賃借権</u> 、地上権の価額の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して地域分散を図る。
③～⑧ (省略)	③～⑧ (現行どおり)
III. 投資制限 (新設)	III. 投資制限
	(1) <u>上記II. (1) b. ⑧に掲げる金銭債権及び上記II. (1) b. ⑨に掲げる有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は上記II. (1) a. に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を行うものとする。</u>



変更前	変更後
<p>(新設)</p> <p>(1) 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産（本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。）への投資は行わないものとする。</p> <p>(2) 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとする。</p> <p>IV. 組入資産の貸付けの目的及び範囲 (省略)</p> <p>V. 法令・規則等の遵守 (省略)</p> <p>資産評価の方法及び基準</p> <p>日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約（以下「本規約」という。）第12条第1項に基づき別に定める資産評価の方法及び基準（以下「本評価基準」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>I. 資産評価の原則 (省略)</p> <p>II. 基準日 (省略)</p> <p>III. 資産評価の方法及び基準</p> <p>本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権 取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価する。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算定する。</p> <p>(2) 不動産、<u>土地</u>の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権 <u>信託財産中の不動産、土地の賃借権及び地上権</u>については、前号と同様とする。</p>	<p>(2) <u>上記Ⅱ. (1) b. ⑩に掲げるデリバティブ取引に関する権利は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。</u></p> <p>(3) 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産（本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。）への投資は行わないものとする。</p> <p>(4) 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとする。</p> <p>IV. 組入資産の貸付けの目的及び範囲 (現行どおり)</p> <p>V. 法令・規則等の遵守 (現行どおり)</p> <p>資産評価の方法及び基準</p> <p>日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約（以下「本規約」という。）第12条第1項に基づき別に定める資産評価の方法及び基準（以下「本評価基準」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>I. 資産評価の原則 (現行どおり)</p> <p>II. 基準日 (現行どおり)</p> <p>III. 資産評価の方法及び基準</p> <p>本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権 取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価する。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算定する。<u>但し、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとする。</u></p> <p>(2) 不動産、<u>不動産</u>の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権 <u>信託財産が(1)に掲げる資産の場合は(1)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額をもって評価する。</u></p>

変更前	変更後
<p>(3) 匿名組合出資持分 匿名組合出資持分相当額をもって評価する。</p> <p>(新設)</p> <p>(4) 有価証券</p> <p>① 証券取引所に上場されている有価証券 証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終価格に基づき算出した価格により評価する。</p> <p>② 上記以外の有価証券 証券会社等から気配相場が提示されている場合には、当該気配相場で評価することを原則とする。気配相場が提示されていない場合は、<u>社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価することを原則とする。</u></p> <p>(5) 金銭の信託の受益権 信託財産構成物を上記に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。</p> <p>(新設)</p>	<p>(3) 匿名組合出資持分 匿名組合出資持分の構成資産が(1)又は(2)に掲げる資産の場合は(1)又は(2)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額をもって評価する。</p> <p>(4) 任意組合出資持分 任意組合出資持分の構成資産が(1)又は(2)に掲げる資産の場合は(1)又は(2)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該任意組合出資の持分相当額を算定した価額をもって評価する。</p> <p>(削除)</p> <p>(5) 金銭の信託の受益権 信託財産の構成資産が(1)又は(2)に掲げる資産の場合は、(1)又は(2)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額をもって評価する。</p> <p>(6) 有価証券（前各号に該当するものを除く。） 当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額をもって評価する。また、市場価格がない場合には、合理的に算定された価額をもって評価する。</p>

変更前	変更後
<p>(6) 金銭債権 取得価額から貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した額をもって評価する。</p> <p>(7) 任意組合出資持分 組合財産構成物を上記に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。 (新設)</p> <p>(新設)</p> <p>IV. その他 (1) 上記に定めがない場合については、<u>社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価する。</u></p>	<p>(7) 金銭債権 取得価額から貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した額をもって評価する。<u>但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額をもって評価する。</u> (削除)</p> <p>(8) デリバティブ取引に係る権利 ① <u>金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務</u> 当該取引所の最終価格に基づき算出した価額をもって評価する。なお、同日において最終価格がない場合には、同日直近における最終価格に基づき算出した価額をもって評価する。 ② <u>取引所の相場がないデリバティブ取引により生じる債権及び債務</u> 市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額をもって評価する。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額をもって評価する。 <u>但し、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとする。</u> (9) <u>上記に定めがない場合については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価する。</u> (削除)</p> <p>IV. その他</p>

変更前	変更後
<p>(2) <u>不動産、土地の賃借権又は地上権（信託の受益権、有価証券及び匿名組合出資持分の主たる裏付けとなるものを含む。）について、資産運用報告等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額等をもって開示評価額とする。</u></p>	<p><u>資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとする。</u></p> <p>(1) <u>不動産、不動産の賃借権及び地上権</u>  <u>原則として不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額とする。</u></p> <p>(2) <u>信託の受益権、匿名組合出資持分及び任意組合出資持分</u>  <u>信託財産、匿名組合又は任意組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は(1)に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該信託受益権の持分相当額、当該匿名組合出資持分相当額又は当該任意組合持分相当額を算定した価額とする。</u></p>

(2) 変更の年月日  
平成21年3月12日